

No. Rôle: TAL-2022-00539
No. 2022TALREFO/00145
du 1^{er} avril 2022

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 1^{er} avril 2022, tenue par Nous Christina LAPLUME, Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge saisi sur base de l'article 22 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et comme en matière des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Andy GUDEN.

DANS LA CAUSE

ENTRE

A), demeurant à L-(...),

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée JURISLUX S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-2320 Luxembourg, 94A, boulevard de la Pétrusse, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 249621, représentée par son gérant actuellement en fonctions, Maître Pascal PEUVREL, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie demanderesse comparant par la société JURISLUX S.à.r.l., représentée par Maître Xavier LEUCK, avocat, en remplacement de Maître Pascal PEUVREL, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

1. B), établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2. C), demeurant à L-(...),

partie défenderesse sub 1) comparant par la société F&F LEGAL, représentée par Maître Florent JEANMOYE, avocat, en remplacement de Maître Thomas FELGEN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 2) comparant par Maître Lamyâa NAÏCH, avocat, en remplacement de Maître Sonia DIAS VIDEIRA, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 17 mars 2022, Maître Xavier LEUCK donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Florent JEANMOYE et Maître Lamyâa NAÏCH furent entendus en leurs explications.

Sur ce le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier Pierre BIEL, huissier de justice à Luxembourg, du 27 décembre 2021, **A**) a fait donner assignation à **B**) et à **C**), à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant comme en matière de référé, aux fins de voir ordonner la nomination d'un administrateur provisoire pour la résidence sise à L-(...), détenue en copropriété par le requérant **A**) et le défendeur **C**).

I) Position des parties

A l'appui de sa demande, **A**) expose qu'il est copropriétaire, à concurrence de (...) millièmes, de la résidence précitée et que **C**), l'unique copropriétaire de ladite résidence, détient une quotité de (...); que **B**), nommée au poste de syndic de la copropriété par une ordonnance du 25 mars 2010, a démissionné de ses fonctions le 15 juillet 2013.

Selon **A**), les mauvaises relations avec le copropriétaire majoritaire, **C**) résultent notamment du fait que ce dernier:

- refuse la signature du cadastre vertical en vue de procéder à une nouvelle répartition des millièmes telle que convenue lors de l'assemblée générale extraordinaire du 8 septembre 2011,
- « dirige la copropriété comme bon lui semble »,
- omet de communiquer à la partie demanderesse un quelconque décompte de charges et plus particulièrement les informations relatives aux consommations d'eau froide de la copropriété,
- empêche la pose de compteurs divisionnaires relatifs à l'eau froide, malgré l'accord de principe existant à cet égard entre les parties et
- n'a jamais tenu d'assemblée générale de copropriété.

A) fait ensuite valoir que par courrier du 21 septembre 2019, il a mis **B**) en demeure d'exercer ses fonctions de syndic mais que cette mise en demeure serait restée infructueuse.

A) demande ainsi en application de l'article 22 alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après « la Loi du 16 mai 1975 ») au Président du Tribunal d'arrondissement de nommer **D)** comme administrateur provisoire.

A) demande encore qu'il soit ordonné à **B)** de lui restituer tous les fonds que cette dernière aurait reçus en sa qualité de syndic, pour autant que ces fonds n'auraient pas été employés pour la copropriété de l'immeuble précité.

C) soulève, à titre principal, l'exception tirée du libellé obscur sur base de l'article 154 du nouveau code de procédure civile pour conclure à l'irrecevabilité de la demande de **A)**. Il reproche ensuite à **A)** de ne pas avoir formulé, dans son assignation du 27 décembre 2021, une mission précise et détaillée de l'administrateur provisoire à désigner.

Il s'oppose ensuite à la demande en nomination d'un administrateur provisoire au motif que la version des faits telle que présentée par la partie demanderesse serait erronée ; que depuis la démission de l'ancien syndic ce serait lui qui aurait repris la mission de répartition des charges de la copropriété.

Il conteste notamment à cet égard que:

- la modification du cadastre aurait fait l'objet d'un arrangement entre les parties,
- il n'aurait pas remis la documentation relative aux charges de la copropriété à **A)**, bien qu'il admet ne pas être en mesure de démontrer que la remise a effectivement eu lieu et que
- il aurait empêché la pose des compteurs, alors qu'il existait un accord de principe à ce sujet, mais que les parties n'auraient pas réussi à s'entendre sur le nombre de compteurs à installer.

B) fait plaider que son mandat de syndic a pris fin suite à sa démission en date du 15 juillet 2013 et que l'article 22 alinéa 1^{er} de la Loi du 16 mai 1975 tel qu'invoqué par **A)** à l'appui de sa demande serait inapplicable en l'espèce dans la mesure où cette disposition concerne les hypothèses d'un syndic en fonctions qui serait simplement empêché ou en carence d'accomplir sa mission.

B) conclut à l'irrecevabilité de la demande motif pris de ce que la copropriété se trouve dépourvue de syndic depuis 2013 de sorte que **A)** aurait dû agir par voie de requête sur base de l'alinéa 3 de l'article 22 de la Loi du 16 mai 1975.

B) s'oppose enfin à la demande de **A)** tendant à la restitution des fonds au motif que celle-ci serait dénuée de tout fondement et qu'il ne serait pas indiqué dans l'assignation de quels fonds il s'agit. Elle rappelle dans ce contexte qu'elle n'a plus de mandat depuis le 15 juillet

2013 et que depuis lors, elle n'a plus accès au compte bancaire du syndicat, accès qui ne serait accordé par la banque qu'à la condition de démontrer l'existence d'un mandat de syndic pour cette copropriété.

II) Appréciation

a) Quant au moyen tiré du libellé obscur

Il convient de rappeler que l'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154 du nouveau code de procédure civile aux termes duquel l'assignation doit contenir sous peine de nullité l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens.

A l'appui de sa demande **A)** explique qu'ensemble avec **C)** ils sont les seuls copropriétaires de l'immeuble sis à L-(...) et qu'en raison de leur mésentente quant aux divers problèmes liés à la gestion dudit immeuble, **A)** demande la nomination d'un administrateur provisoire.

A) a donc clairement indiqué l'objet de sa demande dans l'exploit introductif d'instance qui contient par ailleurs une description des faits et des moyens suffisamment précise pour permettre à **C)** de préparer utilement sa défense.

Même si la mission à confier audit administrateur provisoire et la durée de celle-ci n'ont pas été décrites dans l'acte introductif d'instance, ce dernier ne saurait pour autant encourir la nullité. En effet, **C)** ne pouvait pas se méprendre sur le fait que **A)** entendait investir l'administrateur provisoire d'une mission classique ayant pour but la mise en place d'un nouveau syndic et que la durée de celle-ci devait nécessairement être limitée dans le temps.

Le moyen de **C)** tiré de l'inobservation des prescriptions de l'article 154 du nouveau code de procédure civile est partant à rejeter pour être non fondé.

b) Quant à la demande en nomination d'un administrateur provisoire

L'article 22 alinéa 1 et 2 de la Loi du 16 mai 1975 est libellé comme suit :

« En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer sa mission et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, tout intéressé peut, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant quinze jours, demander au président du tribunal d'arrondissement de charger de tout ou partie de cette mission et pour un temps déterminé, soit un membre du conseil syndical, soit, s'il n'y a pas de conseil syndical ou si aucun de ses membres n'accepte cette mission, un administrateur provisoire.

Le président statue comme en matière de référés sur assignation donnée au syndic. »

En l'espèce, **A)** a adressé le 21 septembre 2019 un courrier au dernier syndic en place, à savoir à **B)**, en vue de mettre celle-ci en demeure d'exercer les fonctions normales de syndic qui lui avait initialement été confiées.

Il est toutefois constant en cause que **B)**, bien que nommée comme syndic de la copropriété par une ordonnance du 25 mars 2010, a démissionné de ses fonctions le 15 juillet 2013.

Suivant les affirmations de **B)**, non autrement contestées par les parties **A)** et **C)**, plus aucune demande ne lui a été adressée par les copropriétaires depuis plus de huit années. Elle pouvait donc légitimement considérer que son mandat avait pris fin suite à sa démission en 2013.

Il résulte en outre des éléments du dossier que **C)** s'est chargé par la suite de certaines tâches liées à la gestion de la copropriété litigieuse, dont notamment de l'établissement du décompte des charges.

C'est notamment dans ce contexte que **A)** a adressé le 19 février 2021, par l'intermédiaire de son litis-mandataire, un courrier à **C)** afin de mettre celui-ci en demeure de lui communiquer l'intégralité des décomptes des charges de l'année 2020.

A) reproche par ailleurs, dans son assignation du 27 décembre 2021, à **C)** de « *diriger la copropriété comme bon lui semble* », tout en y indiquant la précision qui suit :

*« que de manière générale, le copropriétaire majoritaire ne communique aucun décompte de charge à son copropriétaire **A)** et ne tient jamais d'assemblée générale de copropriété, ne permettant à aucun problème de se régler ».*

B) fait également remarquer dans sa note de plaidoiries que : « *la partie demanderesse devrait plutôt tourner sa demande vers **C)** qui semble, au vu des éléments repris dans l'assignation, en charge de la copropriété* ».

Lors des plaidoiries à l'audience, **A)** a confirmé que depuis la démission du syndic **B)** c'est **C)** qui se charge de la gestion de la copropriété ; que c'est en raison du fait que ce dernier omet régulièrement de lui communiquer le décompte des charges de la copropriété qu'il y a lieu de procéder à la nomination d'un administrateur provisoire.

Force est partant de constater que depuis la démission de **B)**, **C)** s'est érigé en syndic de fait de la copropriété litigieuse.

Conformément à l'article 22 alinéa 1^{er} de la Loi du 16 mai 1975, **A)** aurait donc dû adresser une mise en demeure à **C)** et ce n'est qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours, à la suite de l'envoi de la mise en demeure, restée infructueuse, que **A)** aurait pu saisir la présente juridiction.

A défaut d'avoir respecté la condition de la mise en demeure ci-avant énoncée, la demande de **A)** est à déclarer irrecevable.

c) Quant à la demande en restitution des fonds

Quant à la demande, non autrement quantifiée ni justifiée, de **A)** dirigée à l'encontre de **B)** et tendant à la restitution des fonds, cette demande est à rejeter, faute d'objet.

d) Quant à la demande en obtention d'une indemnité de procédure

B) sollicite la condamnation de **A)** à une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par **B)** à concurrence du montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes exposées non comprises dans les dépens.

PAR CES MOTIFS:

Nous Christina LAPLUME, Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge saisi sur base de l'article 22 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et comme en matière des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement ;

recevons les demandes en la forme ;

les déclarons irrecevables ;

condamnons **A)** à payer à **B)** une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

laissons les frais de l'instance à charge de **A)** ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution.